Nuova proroga del â??blocco degli sfrattiâ?•: le conseguenze per i proprietari

Descrizione

Le conseguenze derivate dalle reiterate misure di emergenza, spiegate attraverso la disamina di un caso pratico.

CiÃ² che fino a pochi giorni fa sembrava essere solo una ipotesi, da subito pesantemente avversata dai piÃ¹, Ã¨ diventata realtÃ .

Lâ??art. **40 quater,** introdotto dalla legge di conversione **n. 69 del 21.05.2021** (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 120 in data 21.05.2021) nel **Decreto Sostegni (D.L.** n. 41 del 22.03.2021), concretizza la nuova **proroga della sospensione dellâ??esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili.**

agorapro.eu

Come nella versione precedente, giÃ introdotta dal **decreto Milleproroghe** (D.L. 31.12.2020 n. 183) â?? convertito in legge n. 21 del 26.02.2021 pubblicato in Gazzetta n.51 del 01.03.2021 â?? che aveva stabilito un blocco sino al **30 giugno 2021**, la proroga riguarderÃ tutti i provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, per il **mancato pagamento dei canoni alle scadenze**, nonchÃ©, per quelli successivi al **decreto di trasferimento di immobili pignorati** e adibiti ad abitazione principale del debitore.

La sospensione Ã¨, ora, prorogata:

â?? fino al **30 settembre 2021**, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020;

â?? fino al **31 dicembre 2021**, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1Â° ottobre 2020 al 30 giugno 2021.

Nella sostanza, per le morositÃ maturate nel periodo pre-pandemico, possono essere portati in esecuzione unicamente i provvedimenti di coloro che avevano ottenuto il rilascio **prima del 28 febbraio 2020**.

Mentre, per coloro che â?? anche con procedimento giÃ instaurato â?? abbiano ottenuto il provvedimento di rilascio **dopo il 1Â° marzo 2020**, il blocco dellâ??esecuzione va dal 30 settembre 2021 al 31 dicembre 2021.

Le conseguenze per i proprietari degli immobili

Concordo pienamente con coloro che, da subito, hanno evidenziato **le criticitÃ** di interventi emergenziali che vanno ad impedire, in modo indiscriminato, lâ??esecuzione di provvedimenti giurisdizionali (giÃ ottenuti!) per un periodo di tempo molto lungo e ciÃ², anche nel caso in cui tali provvedimenti riguardino **inadempimenti che nulla hanno a che vedere con la pandemia.**

In questo scritto intendo, in particolare, analizzare le ricadute delle sospensioni emergenziali sui **proprietari degli immobili**, che appaiono, come vedremo, totalmente dimenticati dal legislatore.

E ciÃ², nonostante dai dossier allegati al decreto *Milleproroghe* emergesse il proposito del Governo di una **revisione della disciplina delle proroghe**, sia attraverso lâ??introduzione di una distinzione tra le diverse ipotesi di morositÃ in relazione al loro legame temporale e causale con la Pandemia, sia la previsione di agevolazioni tributarie a vantaggio dei soggetti proprietari degli immobili.

Con evidenza, il Governo ha disatteso le intenzioni andando, ancora una volta, a tutelare solo uno dei soggetti contrattuali, ovvero, il conduttore/esecutato.

Ricordiamo, infatti, che a tutela dei conduttori Ã¨ stata prevista, oltre alla sospensione degli sfratti generalizzata, un bonus locazioni fino al 60% del canone mediante il riconoscimento di una detrazione dâ??imposta, nonchÃ©, a determinate condizioni, la detraibilitÃ e deducibilitÃ dei canoni di locazione.

Alcun provvedimento di reale portata Ã¨ stato introdotto, invece, per sostenere i proprietari degli immobili che, non necessariamente, devono essere considerati il soggetto â??forteâ?• del rapporto contrattuale â?? talvolta possono essere â??bisognosiâ?• esattamente come i conduttori â?? ma, inspiegabilmente, **la loro tuteia Ã¨ stata ritenuta sacrificabile dal Legislatore.**

agorapro.eu

Senza tutele specifiche e in conseguenza del blocco â?? reiterato dallâ??inizio della Pandemia- delle esecuzioni, i proprietari degli immobili si trovano nella condizione iniqua di **sostenere quasi interamente i riflessi della crisi economica derivata dalla Pandemia**.

Per meglio comprendere quali sono gli effetti, anche non immediatamente percepibili, derivanti da tale legislazione, propongo la disamina di un caso concreto seguito dal mio Studio, ma che purtroppo rappresenta una fattispecie molto diffusa nella realtÃ .

La fattispecie concretaâ?¦

Contratto di locazione di un immobile commerciale nel quale il conduttore (una SRL), dal 2018, non adempie alle obbligazioni di pagamento dei canoni e oneri comuni.

Visto il rapporto ultradecennale, dopo le prime diffide, nel 2019 il locatore concede un piano di rientro per una esposizione complessiva di circa 40.000 â?¬ che, purtroppo, non viene rispettato.

Dopo un ulteriore tentativo bonario di ottenere la restituzione dellâ??immobile, essendo ormai chiaro lâ??intento del conduttore di non concludere alcun accordo, il locatore decide di procedere con lo sfratto per morositÃ .

â?¦ il procedimento di sfratto per morositÃ â?¦

Il procedimento di sfratto per morositÃ viene iscritto al ruolo in data 21.2.2020 con udienza fissata per il 30.3.2020.

Lâ??udienza, spostata varie volte in ragione delle sospensioni derivanti dalla Pandemia, si svolge il 21.7.2020.

Il conduttore si costituisce, opponendosi alla convalida con ragioni piÃ¹ o meno pretestuose, e il Giudice si riserva.

Con provvedimento del **05.11.2020**, il Giudice dispone la convalida e assegna termine per il rilascio dellâ??immobile al 05.01.2021, converte il rito, manda in mediazione e rinvia al giugno 2021.

In condizioni normali, quindi, il proprietario avrebbe potuto portare in esecuzione il provvedimento di rilascio a partire dal 05.01.2021.

Ma, per effetto del provvedimento emergenziale di blocco delle esecuzioni di cui **decreto Milleproroghe** -in vigore dal 31.12.2020- il provvedimento di rilascio del 5.11.2020 non potrebbe essere eseguito fino al 30 giugno 2021.

â?¦ Il procedimento di Mediazione.

In ossequio allâ??invito del Giudice, viene avviato il procedimento di mediazione nel quale â?? ovviamente â?? il conduttore fa valere quale elemento di negoziazione a suo favore la circostanza che il provvedimento di rilascio â?? ribadisco, giÃ ottenuto! â?? non potrÃ essere eseguito sino al 30 giugno 2021.

agorapro.eu

CiÃ² comporta che la discussione per individuare una soluzione conciliativa vede il locatore â?? che ricordiamo non percepisce canoni e oneri comuni dal 2018! â?? nella posizione di dover accettare una riduzione sensibile dei canoni a fronte del rilascio spontaneo dellâ??immobile prima del 30 giugno 2021 (per inciso allâ??1 giugno 2021).

Ã? di palmare evidenza che, giÃ questa situazione â?? indotta dal â??blocco degli sfrattiâ?• di cui al decreto Milleproroghe -, crea una conseguenza iniqua che, nella sostanza, va a **incidere in maniera decisa sulle possibilitÃ negoziali del locatore.**

Ma non Ã¨ finita quiâ?¦

Infatti, accade purtroppo che, prima che si concretizzi formalmente lâ??accordo conciliativo, comincia a diffondersi da piÃ¹ parti la notizia secondo cui il â??bloccoâ?• delle esecuzioni potrebbe essere prorogato fino al 31 dicembre 2021.

Ulteriore arma nelle mani del conduttore nella negoziazione.

Infatti questâ??ultimo, nella â??convinzioneâ?• di concedere al locatore un grande vantaggio con il rilascio spontaneo dellâ??immobile (a giugno) â?? del resto, Ã¨ lo stesso legislatore che gli consentirebbe di restare sino al 31 dicembre 2021 (!) â?? volge ancora la questione a suo favore, ottenendo ulteriori vantaggi economici nellâ??accordo conciliativo.

Il locatore, al fine di ottenere il rilascio spontaneo dellâ??immobile â?? perseguendo lâ??interesse di bloccare il maturare di ulteriori canoni rispetto ad un soggetto verso il quale non ha potere negoziale e per poter commercializzare nuovamente lâ??immobile â?? si vede **costretto ad accettare** le ulteriori condizioni.

Costretto, appunto, a **subire delle condizioni** che, in una normale situazione, mai avrebbe tollerato e ciÃ² in quanto, di fatto**, il legislatore lo ha spogliato di tutela giurisdizionale, prima, e di potere negoziale, poi.**

Conclusione

Oggi, con la definitiva introduzione della ulteriore proroga introdotta dallâ??art. **40 quater** della Legge 69/2021â?? che, come detto, impedirebbe lâ??esecuzione di quel provvedimento sino al 31 dicembre 2021 â?? il locatore puÃ² solo **SPERARE che il conduttore decida di liberare spontaneamente lâ??immobile alla data convenuta** in quanto, in ipotesi di rifiuto, non potrebbe comunque ottenerne la riconsegna forzosa, nÃ© con il provvedimento di rilascio giÃ a sue mani dal 5.11.2020, nÃ© attraverso lâ??accordo di mediazione raggiunto.

Tutto ciÃ², considerando solo la questione relativa alla riconsegna dellâ??immobile locato e senza valutare lâ??ulteriore criticitÃ del recupero del credito per canoni e oneri comuni maturati che, il legislatore attraverso le suddette misure, ha consentito lievitasse a dismisura.

Dalla ricostruzione della fattispecie concreta, si comprende â?? se ancora ve ne fosse bisogno â?? quelle che sono state â?? e saranno â?? le conseguenze nefaste della iniqua ingerenza operata dalla legislazione emergenziale sui proprietari degli immobili che hanno visto **calpestato il loro diritto di proprietÃ** , **negata una tutela giurisdizionale** e **ridotto il loro potere contrattuale e negoziale.**

agorapro.eu

Non possono farsi ulteriormente attendere delle **misure ad hoc**, le cui istanze sono state da piÃ¹ parti sollevate al Governo, che garantiscano una ragionevole tutela anche di questi soggetti quali, ad esempio, potrebbero essere indennizzi, forme di compensazione fiscale ovvero comunque misure di incentivazione alla rinegoziazione dei canoni, oltre che â?? questo Ã¨ chiaro â?? evitare in futuro ulteriori misure emergenziali che non prevedano un **bilanciamento degli interessi di tutti i soggetti contrattuali.**

scritto da
Avv. Anna Pericoli
ADR, Sovraindebitamento, Locazioni Commerciali

Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail,
***iscriviti alla newsletter AgorÃ pro*.**

Categoria

Immobili ed Edilizia